

biznis i politika

ŠTO HRVATSKA MOŽE NAUČITI OD BEČA I NIZOZEMSKE O PRIUŠTIVOM NAJMU

14. studenoga 2025.



Je li u Zagrebu moguće priuštivo stanovanje?
foto Shutterstock



Antonija Knežević



Europski primjeri pokazuju da se kriza stanovanja ublažava kada gradovi upravljaju zemljištem i dugoročno grade fond najamnih stanova.

Dok se u **Hrvatskoj** priuštivo stanovanje tek probija kao politička tema, u nekim europskim gradovima ono je već generacijama dio strateškog planiranja prostora. Tamo se stan ne promatra kao nestalan tržišni proizvod, nego kao javno dobro i dugoročna infrastruktura. Najpoznatiji primjer je **Beč**, ali jednako impresivno djeluje i **Nizozemska**, čiji bi opseg regulacije u hrvatskom kontekstu vjerojatno bio

privatnih stanova.

- U Nizozemskoj velik dio stanovništva živi u najmu, a cijelo je tržište strogo regulirano. Najamnine su precizno ograničene: u socijalnom segmentu maksimalna mjesečna najamnina iznosi oko 879 eura. U **Amsterdamu** je taj iznos dovoljan tek za studentsku sobu. Kako bi se uopće moglo aplicirati za socijalni najam, morate spadati u određeni dohodovni prag: samac ne smije zarađivati više od 47,7 tisuća eura godišnje, a par više od 52,7 tisuća - objašnjava arhitekt **Branimir Medić**, koji godinama živi u Nizozemskoj i dobro poznaje način funkcioniranja njihova sustava socijalnog najma.

Nizozemska: Regulacija najma od studentske sobe do luksuznih stanova

Od prošle godine, osim socijalnog najma, regulirane su i cijene stanova iz srednje kategorije, pa je gornja dopuštena najamnina u tom segmentu postavljena na 1.157 eura mjesečno. U tu kategoriju ulaze samci s godišnjim prihodima između 47,7 i 62,2 tisuće eura, te obitelji čiji se prihodi kreću između 52,7 i 82,9 tisuća eura.

Sustav funkcionira tako da se stanovi vrednuju prema određenom bodovnom sustavu koji procjenjuje kvalitetu stana prema površini, energetske učinkovitosti, opremi, lokaciji i drugim karakteristikama. Broj bodova određuje kategoriju stana, a time i njegovu maksimalnu dopuštenu najamninu - objašnjava Medić.

Ovo pravilo primjenjuje se i na privatne stanove koji po bodovima spadaju u srednju kategoriju. Slobodno ugovaranja najamnina tako je moguće samo u luksuznijem segmentu (stanovi iznad 90 m²). No, i u tu se kontrolira godišnji rast cijena: 2024. godine mogle su rasti samo 5,5 posto.

- Osim što su regulirane visine najma i godišnji rast cijena, najmoprimci su u Nizozemskoj znatno bolje zaštićeni. Ako s privatnim stanodavcem sklopite dugoročni ugovor, stječete doživotno stanarsko pravo u tom stanu. Čak i kada se stan proda, najmoprimac ostaje, a ugovor automatski prelazi na novog vlasnika - objašnjava Medić.

Nizozemska ima dugu i duboko ukorijenjenu [tradiciju stambenih zadruga](#). Otprilike 30 posto svih stanova u njihovu je vlasništvu, a u Amsterdamu udio doseže oko 40 posto.

Budući da grad posjeduje zemljište, Amsterdam sam određuje gdje i kakvi će se stanovi graditi. Amsterdam zemljište gotovo nikada ne prodaje, nego ga daje u dugoročni zakup, pa tako trajno ostaje njegov vlasnik, čak i kada je na njemu izgrađena zgrada. Stanari i vlasnici stanova posjeduju zgradu, ali ne i tlo ispod nje,

Naravno, socijalni stanovi imaju manji najam za tu zemlju - kaže Medić i dodaje da se prihodi od ground renta koriste za razvoj infrastrukture i financiranje gradskih službi.

U nizozemskom modelu u samu gradnju ne ulažu država ili grad, nego mirovinski fondovi i drugi institucionalni investitori. Primjerice, među ulagačima je i singapurski fond.

- Prinosi na takve investicije nisu veliki, ali su sigurni - kaže Medić.

Prema njegovu mišljenju, ključna prednost nizozemskog sustava izgradnje priuštivih i socijalnih stanova za najam jest to što stanovi zauvijek ostaju u sustavu: ne mogu se prodati ni naslijediti, pa se stambeni fond stalno obnavlja. Medić zato smatra da je hrvatski pristup, u kojem su se kroz **POS** i **APN** stanovi davali u vlasništvo, pogrešan jer se tako dugoročno smanjuje fond priuštivih stanova.

Kako povećati taj fond znaju u Beču, europskom [prvaku socijalnog stanovanja](#). Grad u vlasništvu ima oko 220 tisuća gradskih stanova. A kada se tome pribroje i neprofitni te ograničeno profitni stanovi i zadruge, dolazi se do podatka da u priuštivom najmu živi oko 60 posto Bečana.

Riječ je o 420.000 stanova, što je više od 40 posto ukupnog stambenog fonda grada. Veliki fond stanova ne služi samo osiguranju stanovanja velikom broju ljudi, nego i utječe na cijelo tržište jer stvara stabilizirajući pritisak prema dolje na privatne najamnine - navodi **Veronika Iwanowski**, koja radi u Odjelu za međunarodne odnose unutar bečkog stambenog poduzeća **Wiener Wohnen**.

Beč: 60% stanovništva živi u priuštivom najmu

Stambena politika Beča, slično kao i nizozemska, počinje zemljišnom politikom, na koju se potom nadograđuju modeli subvencija i snažan sustav neprofitnih građevinskih poduzeća. Grad Beč kupuje i dugoročno osigurava zemljišta, surađuje s neprofitnim stambenim društvima, a sva se dobit ponovno ulaže u nove stanove. Od 2023. postoje i jasna pravila kod prenamjene zemljišta koja sprječavaju eksploziju cijena: dvije trećine novih stanova mora biti subvencionirano, dok se jedna trećina može graditi kao privatna i namijenjena prodaji.

Upravo takav pristup, kaže **Denis Šakić**, zastupnik u parlamentu savezne pokrajine Beč, pokazuje da je pristupačno stanovanje moguće samo kada grad aktivno oblikuje razvoj, a ne kada se sve odluke prepuste tržištu.

mjere koje dugoročno stvaraju stabilnost, kako za ljude, tako i za tržište stanova. Zato Beč ne gradi stanove za trogodišnji politički ciklus, nego za pedesetogodišnju socijalnu stabilnost - objašnjava Šakić.

Za razliku od mnogih drugih gradova, u Beču se fokus na pristupačno stanovanje ne svodi samo na broj stanova - ključ je u tome da su i subvencionirani, i slobodno financirani, i zadružni stanovi jednako visoke kvalitete i nalaze se u istim četvrtima.

- To stvara četvrti s pravom zajednicom umjesto segregacije. Nema 'siromašnih četvrti' i 'luksuznih otoka' - kaže Šakić.

Segregaciju i stigmatizaciju sprečavaju i relativno postavljeni dohodovni limiti za apliciranje za socijalne stanove. Kako navodi Iwanowski, godišnji prihod od 59.320 eura za jednu osobu daje pravo na subvencionirani stan. A manje od toga zarađuje 75 posto Bečana. Osnovni uvjeti za prijavu su najmanje dvije godine prebivališta u Beču i dob iznad 18 godina, dok se prosječno čekanje na subvencionirani stan kreće od godinu do godinu i pol.

Recept za ovakav sustav stanovanja s pristupačnim najamninama, ističe Iwanowski, leži u stvaranju stabilnih pravnih okvira koji jačaju stanovanje kao javno dobro. U **Austriji** se to temelji na Zakonu o limitiranoj dobiti, koji definira način poslovanja neprofitnih zadruga i propisuje da se sav višak prihoda mora ponovno ulagati u stanove.

- Stanovanje treba promatrati kao javno dobro, a ne kao predmet špekulacije. Samo tako možemo dugoročno garantirati pristupačnost - kaže Iwanowski.

Zemljišna politika kao temelj pristupačnog stanovanja

Upozorava i da gradovi koji žele primijeniti bečki model najprije moraju osigurati dovoljno zemljišta.

- Ne smije se prodavati gradsko zemljište, nego ga treba davati u dugoročni najam - ističe.

U Beču je za taj posao zadužena institucija **wohnfonds_wien**, koja od 1984. godine otkupljuje i priprema zemljišta za socijalnu gradnju te organizira natječaje između neprofitnih developera. Trenutačno raspolaže zemljištem površine oko 3,1 milijun četvornih metara.

Po njezinom mišljenju, investiranje u izgradnju novih stanova uvijek daje bolje rezultate od ulaganja u subvencije najamnina.

za javnim subvencijama. Umjesto trošenja velikih sredstava na naknade za najam, koje završavaju kod privatnih vlasnika i ne mogu se ponovno uložiti, ulaganja treba usmjeriti u izgradnju novih stanova. Dobro uređen stambeni sustav ne koristi samo stanarima, nego i gospodarstvu u cjelini, kada ljudi nisu preopterećeni troškovima stanovanja, više troše na druge proizvode i usluge, što jača lokalnu ekonomiju - smatra Iwanowski.

Primjeri Beča i Nizozemske potvrđuju tu logiku: ondje stabilnost nastaje zahvaljujući tome što gradovi aktivno upravljaju zemljištem, jačaju neprofitne modele gradnje i reinvestiraju dobit. Na takvim temeljima pristupačan najam postaje pravilo sustava, a ne prolazna anomalija. Upravo tu leži i poruka za Hrvatsku: bez dugoročne politike zemljišta i stanova u javnom i neprofitnom fondu, teško je očekivati stabilnost koja se drugdje gradi desetljećima, a ne jednim zakonom ili poticajem.

*Tekst je objavljen uz financijsku potporu **Agencije za elektroničke medije** iz programa poticanja novinarske izvrsnosti.*

#PRIUŠTIVO STANOVANJE #SOCIJALNI STANOVI #BEČ #AMSTERDAM #

čitajte lider u digitalnom izdanju

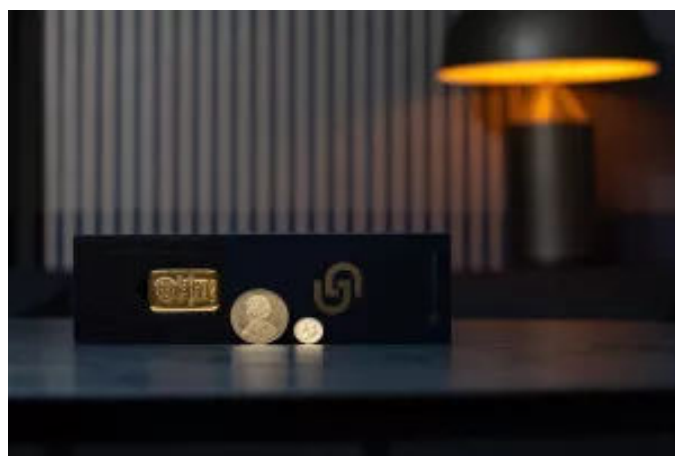
vezani članci



grupa končar

Grupa Končar: Na kraju rujna knjiga narudžbi popunjena s gotovo dvije milijarde eura

Na stranim je tržištima u prvih devet mjeseci Končar ostvario gotovo 73 posto od ukupnih 734,6 milijuna eura prihoda, odnosno 133,5 milijuna eura više nego u istome prošlogodišnjem razdoblju



info

Novi standard kvalitete na tržištu investicijskog zlata: Zlato s prestižnim certifikatima, osigurani sefovi i osobna dostava